

# 미완성건물을 양수하여 건물을 완공한 경우의 소유권 귀속

Building construction transfer and the original ownership

박시준 | 정부법무공단 변호사

**질문** 건축주의 사정으로 건축공사가 중단되었던 미완성의 건물을 인도받아 나머지 공사를 마치고 완공한 경우, 그 신축건물의 소유권이 원래의 건축주에게 있는가 아니면 미완성건물을 인도받아 완공한 자에게 있는가?

미완성건물을 인도받아 완공한 자에게 있을 것으로 보이지만 꼭 그렇지만은 않다.

판례의 입장을 소개하면 다음과 같다.

1. 대법원 2006. 5. 12. 선고 2005다68783 판결 : 건축주의 사정으로 건축공사가 중단된 미완성의 건물을 인도받아 나머지 공사를 하게 된 경우에는 그 공사의 중단 시점에 이미 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 있는 정도의 형태와 구조를 갖춘 경우가 아닌 한 이를 인도받아 자기의 비용과 노력으로 완공한 자가 그 건물의 원시취득자가 될 것이다.

2. 대법원 2007. 4. 26. 선고 2005다19156 판결 : 건축주의 사정으로 건축공사가 중단되었던 미완성의 건물을 인도받아 나머지 공사를 마치고 완공한 경우, 그 건물이 공사가 중단된 시점에서 이미 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 있는 형태와 구조를 갖추고 있었다면 원래의 건축주가 그 건물의 소유권을 원시취득한다.

즉, 대법원의 입장은 ‘공사 중단 당시의 건물 상태를 기준’으로, 그 건물의 공사가 중단된 시점에서 이미 사회통념상 독립된 건물이라고 볼 수 있는 형태와 구조를 갖추고 있었다면 원래의 건축주가 그 건물의 소유권을 취득하고, 만일 중단된 시점에서 사회통념상 독립된 건물이라고 볼 수 없는 형태와 구조를 갖추지 못한 경우에는 이를 인도받아 자기의 비용과 노력으로 완공한 자가 그 건물을 취득한다고 보는 것이다.

그럼 어떠한 경우에 사회통념상 독립된 건물이라고 볼 수 있는 형태와 구조를 갖추고 있었다고 볼 것인가? 이 또한 어려운 문제이기는 하나, 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지면 독립한 부동산으로써의 건물의 요건을 갖춘 것이라고 본다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다16350 판결 등 참조).

참고로 이와 관련하여, ① 건축허가는 행정관청이 건축행정상 목적을 수행하기 위하여 수허가자에게 일반적으로 행정관청의 허가 없이는 건축행위를 하여서는 안된다는 상대적 금지를 관계 법규에 적합한 일정한 경우에 해제하여 줌으로써 일정한 건축행위를 하여도 좋다는 자유를 회복시켜 주는 행정처분일 뿐 수허가자에게 어떤 새로운 권리나 능력을 부여하는 것이 아니므로, 자기 비용과 노력으로 건물을 신축한 자는 특별한 사정이 없는 한 그 건축허가가 타인의 명의로 된 여부에 관계없이 그 소유권을 원시취득한다는 판결(대법원 2005. 7. 15. 선고 2005다19415 판결) 및 ② 신축건물의 소유권은 원칙적으로 자기의 노력과 재료를 들여 이를 건축한 사람이 원시적으로 취득하는 것이나, 건물신축도급계약에서 수급인이 자기의 노력과 재료를 들여 건물을 완성하더라도 도급인과 수급인 사이에 도급인 명의로 건축허가를 받아 소유권보존등기를 하기로 하는 등 완성된 건물의 소유권을 도급인에게 귀속시키기로 합의한 경우에는 그 건물의 소유권은 도급인에게 원시적으로 귀속된다는 판결(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다66990 판결)을 소개한다.

신축건물의 소유권 귀속에 관하여 알아두면 매우 유용한 판결이며, 앞에서 소개한 두 가지 판결을 이해하는 데에도 도움이 될 수 있기 때문이다. ▣